Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 17 декабря 2013 г. N 03-04-07/55742**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц сумм, полученных от продажи земельных участков, образовавшихся при разделе одного земельного участка, и сообщает следующее.

Согласно п. 17.1 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи земельных участков и долей в них, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно п. 1 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При этом на основании ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Пунктом 9 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В этой связи, поскольку при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, а данный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при таком разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц следует исчислять с даты регистрации вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Директор Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

И.В.ТРУНИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 24 мая 2013 г. N 03-04-07/18572**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже земельного участка и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из них земельных участков.

Согласно п. п. 1 и 2 ст. 11.5 Земельного кодекса при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков, а земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах. При этом при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок.

Таким образом, образуемые при выделении земельные участки относятся к категории вновь образованных и не являются частями измененного земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

На основании ст. 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В этой связи для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц срок нахождения в собственности вновь образованного при выделе земельного участка следует исчислять с даты государственной регистрации прав на него в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного указанным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Пунктом 1 ст. 11.5 Земельного кодекса и п. 2 ст. 252 Гражданского кодекса предусмотрено, что только участник долевой собственности вправе осуществить выдел своей доли из общего имущества.

Таким образом, поскольку выдел земельного участка возможен только в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, сумма дохода, полученного от продажи выделенного земельного участка, может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных расходов на приобретение доли, которая в дальнейшем была выделена из земельного участка.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН